

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 10/2008

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.
sídlo: Poštová 15, 040 01 Košice
zastúpený: Ing. Danica Špakovská, konateľ
IČO: 36 797 723
DIČ: 2021812320
IČ DPH: Sk 2021812320
číslo účtu: 2316731255/0200
bankové spojenie: VÚB, a.s., Košice - mesto
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Sro, vložka číslo 20017/V
ako správca majetku Košického samosprávneho kraja, Námestie Maratónu mieru č. 1, Košice
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: FOMA plus, s.r.o.
sídlo: Barčianska 33, 040 17 Košice
zastúpený: MUDr. Mariana Focková, konateľ
MUDr. Gustáv Focko, konateľ
IČO : 36 605 875
DIČ : 2022169094
číslo účtu :
bankové spojenie:
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Sro., vložka číslo 17971/V
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I.

Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti - budovy Zdravotníckeho zariadenia Juh so súpisným číslom 786, nachádzajúcej sa na ulici Rastislavova č. 45 v Košiciach, na pozemku s parcelným číslom 1887/2, ktorá je evidovaná Správou katastra Košice v liste vlastníctva číslo 12154, kat. územie Južné mesto, obec Košice, okres Košice. Prenajímateľ je na základe Zmluvy o výkone správy nehnuteľného majetku č. VSN – 2/2007 s účinnosťou od 1.7.2007 zo dňa 13.8.2007 oprávnený uvedenú nehnuteľnosť prenajímať.
2. Predmetom tejto zmluvy je prenechanie priestorov, nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, a to:
 - a) nebytový priestor č. 4 o výmere 38,9 m² na prízemí,
 - b) spoločné priestory o výmere 17,7 m² na prízemí
(ďalej len „predmet nájmu“) do nájmu nájomcovi.
3. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je vymedzené v prílohe č. 3 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. II. Účel nájmu

Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať na zriadenie neštátnej ambulancie s odborným zameraním pediatria v súvislosti s poskytovaním zdravotnej starostlivosti.

Čl. III. Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za nebytové priestory vo výške 1110,- Sk za 1 m² /ročne/ a 860,- Sk za 1 m²/ročne za spoločné priestory . Nájomné za predmet nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú dohodnuté v súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške uvedenej v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje:
 - a) dodávka médií (vody, tepla, elektrickej energie a plynu), ktoré uhradza nájomca prenajímateľovi ako zálohové platby,
 - b) prevádzka, údržba spoločných priestorov, vrátane ich upratovania, dezinfekcie, deratizácie a bežnej údržby, ktoré uhradza nájomca prenajímateľovi ako paušálne platby (ďalej len „služby“).
3. Rozpis jednotlivých služieb a výška úhrad za služby je uvedená v prílohe č. 1 zmluvy. Pri určení výšky úhrad, ktoré platí nájomca podľa bodu 2 písm. a) tohto článku, vychádzali zmluvné strany zo skutočnosti, že v predmete nájmu nie sú merače jednotlivých médií (voda, elektrina, teplo) a preto si dohodli spôsob jej výpočtu. Výška zálohovej platby za dodávku elektriny bola dohodnutá v závislosti od množstva, druhu, doby používania elektrických prístrojov a zariadení, nachádzajúcich sa v predmete nájmu; za dodávku vody podľa počtu osôb, ktoré užívajú predmet nájmu a za dodávku tepla na základe výmery podlahovej plochy predmetu nájmu. Nájomca je povinný do 31. januára nasledujúceho kalendárneho roka nahlásiť prenajímateľovi priemerný počet ošetrovaných pacientov. Uvedené údaje budú použité pri prepočte spotreby vody, ako podklad pre celkové vyúčtovanie podľa bodu 6 tohto článku. Vonkajší telefónny styk a internetové služby platí nájomca z vlastných nákladov priamo dodávateľom týchto služieb, spôsobom a v termínoch, ako to vyplynie z priamych zmlúv uzavretých s dodávateľmi.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby sú splatné najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca a platia sa súhrnne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe dohody o platbách, ktorá tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
5. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhrady za služby má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške dvojnásobku základnej úrokovej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska, platnej k prvému dňu omeškania. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.
6. Celkové vyúčtovanie úhrad za služby, ktoré nájomca uhradil prenajímateľovi ako zálohové platby, vykoná prenajímateľ raz ročne na základe vyúčtovania doručeného prenajímateľovi od jednotlivých dodávateľov médií a je povinný doručiť ho nájomcovi. Prípadný nedoplatok alebo preplatok sa nájomca alebo prenajímateľ zaväzuje uhradiť do 30 dní od doručenia písomného vyúčtovania, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Služby uhrádzané

paušálne nie sú predmetom vyúčtovania a ich rozpis je vedený v účtovnej evidencii prenajímateľa.

7. Prenajímateľ je oprávnený bez súhlasu nájomcu zvýšiť nájomné raz ročne na základe inflačného koeficientu, ktorý zverejní Štatistický úrad SR za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomné za 1 m² sa zaokrúhli na celé koruny nahor. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neoznámí prenajímateľovi, že so zvýšením nájomného nesúhlasí alebo v tejto lehote neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. V bod 3.
8. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť úhradu za služby, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za služby ich dodávateľmi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie úhrad za služby spolu s aktualizovanou prílohou č.1 a rozpisom zvýšených položiek služieb.
9. Nájomca sa zaväzuje platiť úhrady za služby podľa tejto zmluvy až do doby protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu nájmu v súlade s čl. VI. bod 15 zmluvy.

Čl. IV. Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na neurčitú, so začiatkom nájmu od 1.1.2008.

Čl. V. Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
2. Zmluvné strany sú oprávnené písomne vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy podľa čl. III. bod 7 zmluvy. Zmluva sa zrušuje ku dňu odstúpenia. Účinky odstúpenia nastávajú dňom písomného doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy.
4. V súlade s ustanovením § 14 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov nájom zaniká:
 - a. zánikom predmetu nájmu,
 - b. smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol nájomcom do 30 dní odo dňa jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme,
 - c. zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom.

Čl. VI. Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.

2. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, zák. č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
3. Odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu je nájomca povinný zabezpečiť prostredníctvom právnickej alebo fyzickej osoby na túto činnosť oprávnenej, pričom prenajímateľovi bezodkladne predloží platnú zmluvu na odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu, alebo si túto službu objedná u prenajímateľa. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.
4. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenajímateľa za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania potrebných opráv.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ako aj každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
6. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny sídla uvedeného v zmluve. Pri neoznámení zmeny sídla zo strany nájomcu sa zásielka zasielaná na poslednú známu adresu sídla nájomcu považuje za doručенú vrátením nedoručenej zásielky prenajímateľovi, a to aj v prípade, ak sa nájomca o zásielke nedozvedel.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy, súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj bežnú údržbu predmetu nájmu, teda zabezpečiť úkony spojené s udržiavaním predmetu nájmu vrátane opráv, ktorých potreba vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájmu, spôsobeného nájomcom alebo tretími osobami, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce a činnosti, resp. zamestnancami nájomcu. Porušenie tohto článku sa považuje za užívanie predmetu nájmu v rozpore so zmluvou, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu.
8. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady v zmysle § 5 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, sa rozumejú náklady na bežné opravy a bežnú údržbu, súvisiacu s udržiavaním predmetu nájmu, a to predovšetkým maľovanie stien, natieranie okien a dverí, údržba podláh, oprava sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrického zariadenia - vypínače, poistky, ističe, žiarovky, oprava ohrievačov vody, oprava a výmena kovaní a zámkov. Bližší popis je stanovený v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z.z. V pochybnostiach, či ide o náklady spojené s obvyklým udržiavaním hradené nájomcom, alebo opravy, ktorých náklady zabezpečuje a uhrádza prenajímateľ, sa pod nákladom spojeným s obvyklým udržiavaním rozumie taká bežná údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka. Pod pojmom stavebné úpravy sa rozumejú také úpravy, ktoré nie sú bežnou údržbou ani bežnými opravami v zmysle čl. VI bod 7 a 8 zmluvy, ale ide o také stavebné úpravy, ktoré presahujú rámec bežných opráv a údržby, majú charakter investícií a môžu predstavovať zhodnotenie majetku. Technicky ide o také stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov a pod. takým spôsobom, že ich vykonanie podlieha režimu stavebného zákona, alebo ide o také zmeny, ktorých vykonanie nepodlieha síce režimu stavebného zákona, ale ich náklady na realizáciu neprimerane prekračujú náklady bežnej údržby a opráv. Ak vlastníak predmetu nájmu udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav podľa tohto bodu, je nájomca povinný vykonať ich na vlastné náklady.

10. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov a pacientov. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ a nájomca je povinný uhradiť mu náklady spojené s odstránením vzniknutej škody.
11. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
12. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
13. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si jeho písomný súhlas. Táto povinnosť platí pre umiestnenie firemných tabúl, propagácie a signalizácie. Náklady spojené s inštaláciou predmetov podľa tohto bodu znáša nájomca a po skončení nájmu je povinný nainštalované predmety odstrániť a uviesť plochy, na ktorých boli umiestnené, do pôvodného stavu.
14. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec spísaný a odsúhlasený zmluvným energetikom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.
15. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný do troch dní po skončení nájmu predmet nájmu vypratáť a uviesť ho do pôvodného stavu, a to s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme do protokolu písomné stanovisko nájomca. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.
16. Ak sa nájomca dostane do omeškania s vypratáním predmetu nájmu, vrátane jeho uvedenia do pôvodného stavu po skončení nájmu, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 500,- Sk za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti, a to počnúc štvrtým dňom od skončenia nájmu do doby protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu nájmu, za podmienok stanovených v bode 15. tohto článku.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami .
2. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva sú určené pre Košický samosprávny kraj, jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
4. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú :
 - a) Rozpis nájomného a úhrad za služby ako príloha č. 1,
 - b) Dohoda o platbách - daňový doklad ako príloha č. 2,
 - c) Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu ako príloha č. 3,
 - d) Rozhodnutie o povolení na prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia č. 3424/2007-
RU20-27149 zo dňa 19.10.2007,
 - e) Súhlas Košického samosprávneho kraja v súlade s ustanovením § 9 Zásad hospodárenia
s majetkom Košického samosprávneho kraja, ktorý bol udelený listom číslo 1120/2008
zo dňa...7...10.2008

5. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Košiciach dňa 1.1.2008

V KOŠICIACH dňa 1.1.2008

Správa majetku Košického samosprávneho kraja,
spol. s r.o.



Ing. Danica Špakovská, konateľ

(za prenajímateľa)

Správa majetku Košického
samosprávneho kraja, spol. s r.o.
Poštová 15, 040 01 Košice

FOMA plus, s.r.o.



MUDr. Mariana Fočková, konateľ

(za nájomcu)

Platné od 1.1.2008

Príloha č. 1

Rozpis nájomného a úhrad za služby k zmluve č. 10/2008

	m2	Sk mesačne
Nájom - nebytové priestory 1110,- Sk /m2/12 mesiacov	38,9	3598
Nájom – spol. priestory 860,- Sk /m2/12 mesiacov	17,7	1269
A/ Nájomné / mesiac	56,6	4867
záloha na spotrebu elektrickej energie		715
záloha na spotrebu vody		394
záloha na spotrebu tepla		1698
záloha na spotrebu TUV		0
záloha na spotrebu plynu		0
upratovanie nebytových priestorov		0
upratovanie spoločných a ostatných priestorov		603
záloha na dezinfekciu a deratizáciu		50
odvoz komunálneho a nebezpečného odpadu		166
zvoz a pranie prádla		0
poštové služby		0
informátor a tlf. ústredňa		987
prevádzka a údržba spoločných priestorov		256
OBP, PO ostatných priestorov, energetika		155
		0
B/ Služby spojené s užívaním / mesiac		5024
SPOLU / mesiac		9891

výška ceny služieb je uvedená vrátane 19% DPH

DOHODA O PLATBÁCH - daňový doklad
na rok 2008
od 01.01.2008 do 30.06.2008

Príloha č.2

Táto dohoda je prílohou Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 10/2008 zo dňa 01.01.2008 o opakovanom zdaniteľnom plnení - platbách nájomného pre rok 2008 za priestory objektu:
Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o., Poštová 15, Košice /ZZ JUH/

uzatvorená medzi:

prenajímateľom:

Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.
Poštová 15, 040 01 Košice
v zastúpení: Ing. Danica Špakovská, konateľ
IČO: 36 797 723
DIČ: 2022401612
IČ DPH: SK2022401612
bank spojenie: VÚB, a.s.
číslo účtu: 2316731255/0200
Zapísaným v OR OS KE I., odd.Sro, vl.č.20017/V

nájomcom:

FOMA plus, s.r.o.
Barčianska 33, 040 17 Košice
v zastúpení: MUDr. Marianna Focková, konateľ
MUDr. Gustáv Focko, konateľ
IČO: 36 605 875
DIČ: 2022169094

bank.spojenie:
číslo účtu:

Variabilný symbol	Názov	Základ dane	DPH	Výška dane	Platba s DPH
		v Sk		v Sk	v Sk
102008	nájomné	4 867,00	0	0,00	4 867,00
	elektrická energia	600,84	19	114,16	715,00
	voda, stočné	331,09	19	62,91	394,00
	teplo	1 426,89	19	271,11	1 698,00
	TUV	0,00	19	-	0,00
	upratovanie nebytových priest.	0,00	19	-	0,00
	upratovanie spol. a ostat. priest.	506,72	19	96,28	603,00
	záloha na dezinfekciu a deratizáciu	42,02	19	7,98	50,00
	odvoz kom. a neb. odpadu	139,50	19	26,50	166,00
	zvoz a pranie prádla	0,00	19	-	0,00
	poštové služby	0,00	19	-	0,00
	informátor a TUV	829,41	19	157,59	987,00
	prevádzka a údržba spol. priest.	215,13	19	40,87	256,00
	OBP, PO ostatných priestorov, energetika	130,25	19	24,75	155,00
Spolu		4 221,85	19	802,15	9 891,00

Rekapitulácia	Sadzba	Základ dane	Daň	Cena s daňou
	19%	4 221,80	802,20	5 024,00
	0%	4 867,00	-	4 867,00
	cenové vyrovnanie			0,00
Spolu				9 891,00

Dátum dodania služby:

15.1.2008
15.2.2008
15.3.2008
15.4.2008
15.5.2008
15.6.2008

Dátum splatnosti:

15.1.2008
15.2.2008
15.3.2008
15.4.2008
15.5.2008
15.6.2008

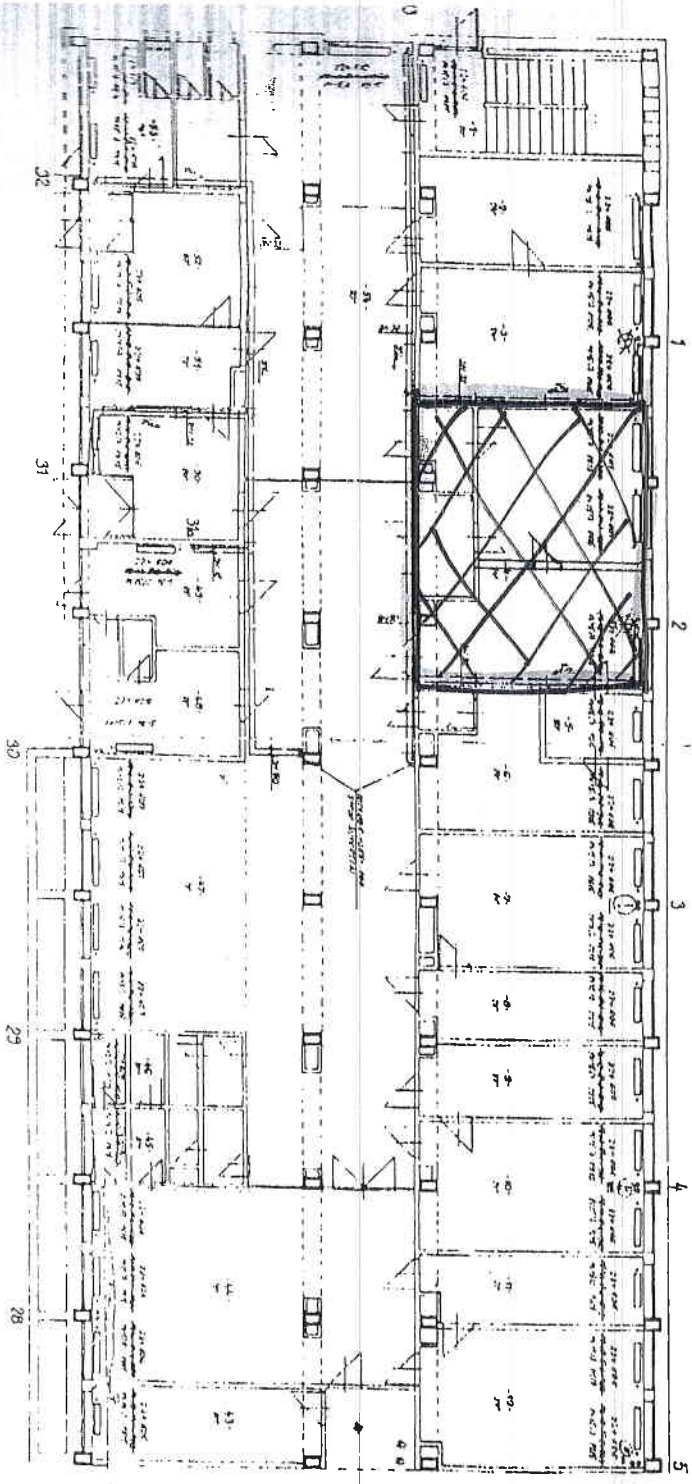
Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.
Poštová 15, 040 01 Košice
IČO: 36797723, IČ DPH: SK2022401612

FOMA plus, s.r.o.
Podintenzívna ambulancia
Rozsiahlych KOŠICE

V Košiciach dňa, 02.01.2008

za prenajímateľa:
Ing. Danica Špakovská, konateľ

za nájcu:
MUDr. Marianna Focková, konateľ



3

